acmil
la prévoyance logement

La Lettre

La Lettre de l'ACMIL N° 135 - octobre / décembre 2019

9,00 Euros

EDITO

Vive La Lettre de l'ACMIL !

La Lettre de L'ACMIL existe depuis 33 ans !
Nous fêtons donc les noces de porphyre, c'est-à-dire de pourpre.

Certains diraient c'est l'âge du christ, d'autres l'âge du bonheur ou encore l'âge adulte ou de la sagesse.
En tous les cas, voici un âge pour changer, évoluer et s'améliorer.

Aussi, le Conseil d'administration de l'ACMIL a décidé de faire peau neuve à La Lettre de l'ACMIL. Il ne s'agit pas et, nullement, d'arrêter la Lettre de l'ACMIL. Au contraire !

Il s'agit de faire évoluer par une publication d'un livret 1 à 2 fois par an pour traiter de sujets sur le logement. Nous ferons intervenir des universitaires, des sociologues, des spécialistes du monde du Logement. Notre objectif est d'aider à produire des études comme d'élaborer des propositions.

Par ce moyen, nous essayerons de continuer à générer des idées originales, débattre et tester de nouvelles approches, éclairer et nourrir les débats publics et de sociétés.

Nouvelle et longue vie à La Lettre de l'ACMIL !

Jacky Bontems
Président de l'ACMIL

SOMMAIRE

Page 1 : ***Roger POLETTI, notre administrateur***
Page 2 : ***Un budget du logement sans élan par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie, FRICS***
Page 4 : ***Le logement participatif par Daniel JAUNAS, Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance du Collectif d'Animation de l'Habitat participatif Ile de France (CAHP-IDF)***
Page 7 : ***Le dispositif de financement Action Cœur de Ville d'Action Logement. Levier du regain d'attractivité des cœurs de ville moyennes***
Page 8 : ***A chacun son logement ! » Comment faire cohabiter les générations ? Sous la direction de Jacky BONTEMS, Aude de CASTET et Luc de SEIGNEURENS***

Vive ROGER POLETTI, NOTRE ADMINISTRATEUR!

Une triste nouvelle au retour de l'été (2 septembre) : Roger Poletti nous a quittés. Certes, nous étions inquiets depuis quelques mois, mais la surprise et la peine nous ont frappés ensemble.

Il me revient de rendre hommage ici à l'administrateur et ami qu'il a été. Fils d'un syndicaliste CFTC, il avait commencé très jeune à la RATP au plus bas des échelons ; il en était ainsi naguère dans les familles nombreuses et modestes. Très vite, cependant, son intelligence, son dynamisme et ses qualités de communication ont été remarqués et il a eu des promotions.

Roger Poletti n'était pas vraiment avide de promotion, il avait en lui un esprit de solidarité et il s'est engagé dans le syndicalisme, à FO. Là aussi, il a été remarqué et promu : secrétaire général de la Fédération des Transports (1991-2002), ce déjà vieux routier du syndicalisme, pas du tout routier, a pris la défense des routiers poids-lourds ! Il a défendu avec une vigueur incroyable les forçats de la route, en particulier dans les grands conflits de 1991, 1992 et 1996. N'était-ce pas justice pour des gens qui assurent, en France, 75 % du trafic des marchandises ?

Cet homme de cœur avait une clarté d'expression et un courage exceptionnel. Il savait pourtant être nuancé. Une petite anecdote : comme il cherchait un ouvrage ancien, je lui avais fourni le catalogue d'une maison d'édition très « catho » qui le rééditait. J'avais ajouté : « Tu n'apprécieras sans doute pas le style de cette maison ». Il m'avait répondu vivement : « Cela ne me choque pas du tout, tu ignores sans doute que le cardinal Ugo Poletti était mon cousin ! ». Effectivement, ce prélat (1914-1997) avait été cardinal-subvicaire de Paul VI et de Jean-Paul II, c'est à dire l'évêque qui gérait pour le pape le diocèse de Rome…

L'âge (il n'avait, il est vrai, que 79 ans) n'avait pas diminué sa force et son engagement ; il n'hésitait pas à prendre la parole et à affirmer sa position lors de nos conseils d'administration. On pouvait ne pas être de son avis, il s'affirmait sans aigreur, sans rejet d'autres points de vue, sans casser le dialogue. Je crois que nous l'apprécions et l'aimions tous. C'est ce que je veux dire à son épouse Jeanine et à nos lecteurs.

Jean de Mathan,
ancien président de l'ACMIL

Directeur de la Publication :
Hubert DUMONT SAINT PRIEST
ACMIL : Association de Coordination des Moyens d'Intervention pour le Logement ARA - Déclarée Loi 1901
75, quai de la Seine - 75940 Paris cedex 19
Tél. : 01 44 89 80 90 - Fax : 01 40 37 77 10
ISSN 1146-1519
Imprimerie EDGAR - Tél. : 01 48 11 27 70
Tirage : 1600 Ex.

Un budget du logement sans élan

par Michel MOUILLART
Professeur d'Economie, FRICS

La présentation du projet de Loi de Finances et de son PAP[1] « Cohésion des Territoires » constitue, chaque année, un des moments forts de la réflexion sur les voies et les moyens de la politique du logement.

Cette année, l'exercice a pratiquement coïncidé avec un autre évènement, l'annonce du décès de Jacques Chirac, Président de la République de 1995 à 2007. Un rapide retour sur quelques-unes des actions emblématiques dans le domaine du logement qui ont marqué les 12 années de cette présidence[2] permet sans aucun doute d'éclairer certaines des questions que l'examen des orientations budgétaires pour 2020 soulève.

Dès octobre 1995, la réforme du PTZ portée par Pierre-André Périssol a permis d'en finir avec la longue période d'atonie des flux de l'accession à la propriété. Alors que durant la première moitié des années 90 le nombre des ménages qui réalisaient chaque année leur projet d'accession était descendu à 440 000 unités, dès le début des années 2000 il s'est redressé pour atteindre un niveau annuel de 680 000 unités. Et il va franchir le seuil des 800 000 unités au cours des dernières années de la présidence de Jacques Chirac, en réponse à la réforme du PTZ de 2005, son ouverture à l'ancien sans travaux, puis à la mise en place du NPTZ[3].

Le 17 juin 2003, au congrès de l'USH qui se tenait à Lille, Jean-Louis Borloo (Ministre délégué à la Ville) avait souhaité « pour casser la spirale de la ségrégation sociale et territoriale que connaissent de nombreux quartiers où vivent près de 6 millions d'habitants, l'union sacrée de tous les partenaires, collectivités locales, organismes d'Hlm, partenaires sociaux ... ». Et le 18 juin il avait présenté au Conseil des Ministres « un programme de reconstruction urbaine d'une ampleur sans précédent depuis l'après-guerre ». Ainsi la « loi d'orientation et programmation pour la ville et la rénovation urbaine » du 1er août 2003, dite « Loi Borloo », lançait le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et affichait un objectif ambitieux pour la période 2004-2008 portant sur 200 000 constructions de logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations ou restructurations lourdes et 200 000 démolitions de logements vétustes. Les tendances récessives de la construction locative sociale et de la réhabilitation du parc HLM étaient inversées.

Puis le 30 juin 2004, Jean-Louis Borloo (Ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale) et Marc-Philippe Daubresse (Secrétaire d'Etat au Logement) présentaient au gouvernement leur « Plan de Cohésion Sociale » (PCS) dont le volet législatif sera adopté la 18 janvier 2005 dans le cadre de la « loi de programmation pour la cohésion sociale ». Afin de faire face à la crise du logement[4], ce plan pour l'emploi, le logement et l'égalité des chances prévoyait d'augmenter le nombre de logements sociaux construits : alors que durant les années 1999 à 2002, 38 000 logements locatifs sociaux étaient mis en chantier chaque année, dès 2007 ce nombre a pratiquement doublé (72 000 logements construits chaque année, de 2007 à 2009, par exemple).

La mobilisation des pouvoirs publics en faveur de la construction et de l'amélioration des conditions de logement fut donc générale, les actions entreprises allant bien au-delà des trois actions emblématiques retenues afin d'illustrer ce que fut le volontarisme de l'Etat durant les années de la présidence de Jacques Chirac. D'ailleurs, alors que la France peinait à mettre en chantier 300 000 logements chaque année jusqu'en 2002, dès 2004 le seuil des 400 000 logements commencés était franchi et en 2006-2007, le niveau de la construction tangentait les 500 000 unités.

Le PAP « Cohésion des Territoires » pour 2020 ne s'inscrit pas vraiment dans la même logique. Il confirme en revanche la voie ouverte depuis le début du quinquennat, emboitant d'ailleurs le pas aux transformations amorcées dès 2011 (recentrage des interventions publiques sur les espaces métropolitains, abandon des objectifs de construction, dénaturation du dispositif des aides personnelles, …).

Ainsi les aides personnelles au logement, dont le poids dans le PIB a déjà diminué de l'ordre de 20 % entre 2017 et 2019, vont de nouveau être fortement dégradées

- par la réforme de la contemporanéité présentée comme une réelle avancée dans la recherche d'une meilleure efficacité et d'une plus grande équité en laissant entendre que désormais « les aides au logement seront calculées sur la base des revenus les plus récents des allocataires, en lieu et place des données fiscales ayant 2 ans d'ancienneté, afin de mieux prendre en compte la réalité de leur situation » (PAP, page 8). Alors que dans les faits, seuls les revenus des salariés et des retraités seront ainsi traités, pendant que ceux des activités non salariées ou les revenus du patrimoine, par exemple, resteront comme dans le cas du PAS assujettis à la règle du « n-2 ». Sans même parler de la situation des étudiants et des jeunes salariés… l'objectif poursuivi étant de

1 PAP : « Projet Annuel de Performances ».
2 Il permet en outre de modestement combler ce malheureux oubli qui a entaché les grandes fresques présentées en hommage à l'action de Jacques Chirac durant sa présidence.
3 NPTZ : Nouveau PTZ.
4 Le PCS proposait d'apporter une réponse à cette crise en agissant sur le double levier de la construction locative sociale et de la mobilisation du parc privé. Le dispositif « de Robien » introduisait ainsi une mesure fiscale en faveur de la location non meublée à usage d'habitation par la loi du 2 juillet 2003 (« loi urbanisme et habitat »).

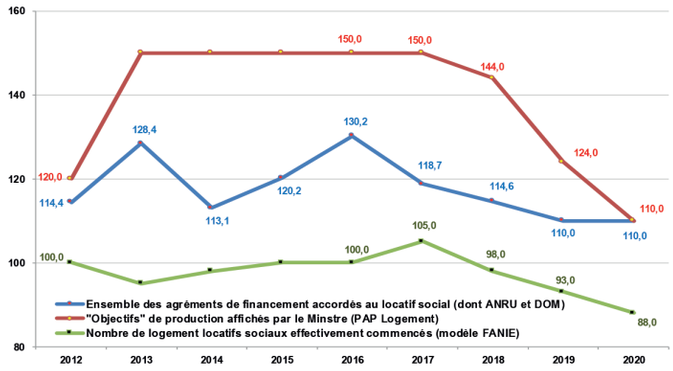
réaliser des économies budgétaires et de préparer la prochaine fusion des aides sociales tant souhaitée par l'administration des Finances[5] ;

- mais aussi par la poursuite de la réduction du loyer de solidarité et surtout par une nouvelle sous-actualisation brutale des aides au logement avec une revalorisation forfai-taire des paramètres de 0.3 % pour 2020, alors que l'inflation est attendue à 1.3 % ;

- l'ensemble de ces dispositions qui sont prises « en respectant les objectifs de justice sociale » (PAP, page 8) devraient permettre de ramener la « contribution de l'Etat » au financement des aides personnelles à 12.0 Mds d'€ en 2020, contre 15.4 Mds d'€ en 2017 (- 22 % !)[6].

Concernant l'avenir du PTZ, chacun sait aujourd'hui qu'il n'est pas radieux. Dès 2020, le PTZ en faveur du neuf aura disparu dans les zones B2 et C. Et les réflexions actuellement en cours dans le cadre de la mission CGDD-IGF programment son extinction partout ailleurs dès 2022. Le frémissement des ventes des constructeurs de maisons individuelles observé en 2019, avec dans son sillage l'embellie des permis de construire dans le secteur diffus auront rapidement fait long feu.

Bien sûr, chacun ne pourra que se réjouir du Pacte d'investissement 2020-2022 conclu le 25 avril 2019 entre l'Etat, les bailleurs sociaux, la CDC et Action Logement tel que le PAP le rappelle (page 9) : « des objectifs d'investissement élevés dans le logement social pour la période 2020-2022, comme un niveau d'agréments annuels de 110 000 logements locatifs sociaux, dont 40 000 logements très sociaux (PLAI) et la rénovation thermique de 125 000 logements sociaux par an ». Mais tout cela ne fait que confirmer ce qui se savait déjà et n'augure rien d'exceptionnel du côté de l'effort de construction :



- pour un objectif de 110 000 agréments de financement de logements locatifs sociaux (car c'est de cela dont il s'agit !), compte tenu du poids de l'acquisition-amélioration (11.3 % en moyenne, au cours des années récentes), pour un taux d'annulation et d'abandon de l'ordre de 7 %, ce sont au plus 90 000 agréments (nets) de financement de logements neufs qui devraient être comptabilisés pour les années 2020 à 2022 (comme déjà en 2019) ;

- le recul de la construction locative sociale devrait donc se poursuivre et conduire rapidement (et très probablement) le niveau des mises en chantier correspondantes vers les 88 000 unités ;

- il est à peu près certain que ce segment de la construction contribuera à tirer vers le bas le niveau des mises en chantier, à l'avenir.

Le PLF pour 2020 n'a pas vraiment bien traité le logement. La chute de la construction va se poursuivre et l'illusion de la bonne santé du secteur de l'immobilier se dissiper, progressivement. D'autant qu'un des moteurs de la dynamique des marchés immobiliers est en train de se gripper.

Au cours des derniers mois en effet, les autorités de contrôle des banques ont à de multiples reprises exprimé leurs inquiétudes sur la « qualité des dossiers » acceptés par les banques : par exemple, le rapport de l'ACPR publié en juin 2019 souligne que les prêteurs doivent se montrer « des plus prudents quant aux conditions auxquelles ils financent les acquéreurs » (page 3). En outre, le HCSF (présidé par le Ministre de l'Economie) a déjà décidé des surcharges de fonds propres pour limiter l'expansion des crédits immobiliers, tout en rappelant récemment son inquiétude au regard des pratiques d'octroi des crédits immobiliers. Et la Commission Européenne qui transpose actuellement la « règlementation » dite de Bâle III renforce les exigences de fonds propres, surtout sur les crédits à quotité LTV élevée[7].

Or il se trouve que la quotité LTV est élevée en France à la différence de beaucoup de pays qui plafonnent leur quotité à 90 % (principalement dans les Etats de l'Union Européenne où le financement hypothécaire est dominant). Les mesures prévues dans la réglementation dite de Bâle IV à venir vont renforcer les pénalités appliquées aux dossiers présentant les quotités (les plus) élevées. D'après l'ACPR, en 2018 12 % des acquéreurs étaient en surfinancement (LTV > 100 %) et 26 % avaient une quotité comprise entre 95 % et 100 %. Ainsi, mécaniquement et sans adaptation des comportements actuels, 38 % des nouveaux emprunteurs devraient être plus ou moins fortement impactés par une nouvelle règlementation plus restrictive ! Les conditions d'octroi des prêts qui avaient largement participé au dynamisme des marchés devraient donc se dégrader, (sensiblement) à partir de 2021.

Il n'est donc pas certain que les tendances budgétaires du « PAP 2020 » contribue à la bonne santé du

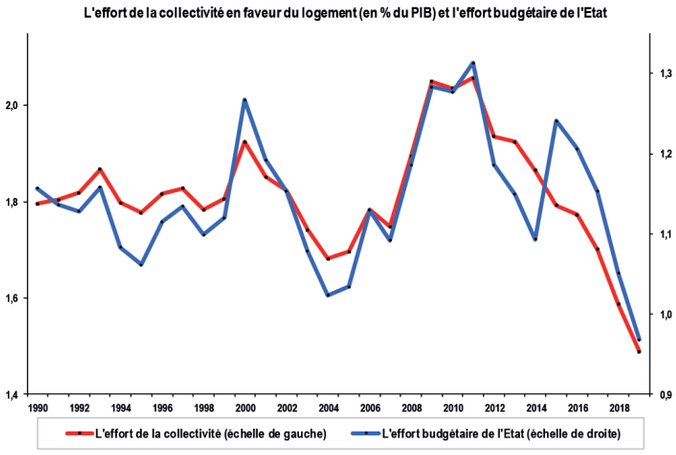
5 « La contemporanéité, quelle histoire ! », Immoweek, Chronique, 14 janvier 2019.

6 On remarquera d'ailleurs que probablement dans un « souci de communication » permettant de souligner le rôle social des actions entreprises, le PAP explique qu'en 2018 6.6 millions de ménages percevaient des aides personnelles. En fait, ce chiffre dont le champ n'est pas précisé inclut contre toute logique les « locaux d'hébergement collectif » qui n'ont jamais été considérés comme des logements : les bénéficiaires de prestations logement étaient de l'ordre de 800 000, en 2018 ! Ainsi entre 2017 avec 6.4 millions de ménages (hors hébergements) titulaires d'aides personnelles et 2019 où le nombre de ménages bénéficiaires a déjà diminué de 800 000 unités, il n'est pas certain que l'objectif de justice sociale ait bien été poursuivi. Ni que le projet de Loi de Finances pour 2020 « ouvre l'acte 2 du quinquennat, dont il traduit les ambitions politiques : encourager les initiatives, protéger les Français et préparer l'avenir » pour reprendre la présentation faite par le ministère de l'Economie, des Finances, de l'Action et des Comptes Publics. Le ministre de l'Economie, Bruno Le Maire, faisant même valoir que ce PLF a pris la juste mesure … de la crise sociale.

7 Le ratio LTV (loan to value) constitue une mesure bancaire permettant d'approcher le taux d'apport personnel des emprunteurs.

secteur du logement. Il est même probable qu'elles renforcent les tendances récessives de la construction déjà à l'œuvre.

En revanche, il est certain que l'effort de la collectivité en faveur du logement va connaître une nouvelle diminution. Si on se limite aux années récentes, la mise en œuvre de la stratégie poursuivie sans relâche par l'administration des Finances a déjà provoqué un recul exceptionnel de l'effort en faveur du logement. Par exemple, il est remarquable de constater que depuis 2012, l'effort de la collectivité s'est lourdement affaissé.



Les réorientations des interventions publiques (remise en cause du PTZ dans l'ancien dès 2012 et dégradation du PTZ dans le neuf jusqu'en 2015, puis à nouveau à partir de 2018, détérioration du dispositif de soutien à l'investissement locatif privé, perte de pouvoir d'achat des aides personnelles et restriction du champ des bénéficiaires, transfert des aides en faveur du locatif social sur le FNAP, …) ont provoqué un recul rapide et significatif de l'effort de la collectivité (et de l'effort du seul Etat[8]) : il est redescendu sous les 2 % du PIB en 2012 (1.94 % du PIB plus précisément, dont 1.19 % pour l'Etat) pour poursuivre son repli depuis (avec par exemple, 1.59 % en 2018, dont 1.05 pour l'Etat[9]). Et il décroît toujours en 2019 (1.49 % attendu, dont 0.97 % pour l'Etat) en réponse aux décisions budgétaires prises depuis 2017, pour descendre à son point le plus bas depuis 1975. La stratégie mise en œuvre par les pouvoirs publics est donc d'une grande efficacité puisque la chute est loin d'être terminée… même si les conséquences économiques et sociales ne sont pas exactement celles qui pourraient être souhaitées.

8 Puisque loin du discours habituel, l'Etat n'est pas le seul à intervenir en faveur du logement. Les partenaires sociaux, avec le « 1 % logement » notamment (au sein d'Action Logement) : tant que le système n'est pas fiscalisé (comme l'Etat l'a d'ailleurs fait avec le financement des aides personnelles afin d'éviter la perte de contrôle sur le dispositif et préparer la fusion des aides), représentent aujourd'hui une pièce incontournable constitutive du système des aides au logement. Comme d'ailleurs les collectivités locales dont l'action dans le domaine du logement n'est que trop souvent réduite à la seule TFPB !

9 On pourra se rappeler avec intérêt que le ministère du Logement et les députés qui présentaient le projet de loi ELAN expliquaient encore au début de l'été 2018 que l'effort de la collectivité en faveur du logement (en plus, ils confondaient souvent Etat et collectivité) représentait 2 % du PIB, pour un total de 42 Mds d'€. Depuis, même le Compte du Logement a publié récemment qu'en 2018, l'effort était de 1.7 % du PIB, pour une dépense de 39.6 Mds d'€. Sans nécessairement rentrer dans un débat byzantin, on pourra néanmoins remarquer que ce chiffrage à 39.6 Mds place la barre un peu trop haute ! Par exemple, le Compte du Logement ne retient pas les dépenses budgétaires de l'Etat ou des autres partenaires en faveur du locatif social ou du PTZ aux niveaux retracés dans le budget de l'Etat ou des partenaires (il faut dire qu'il ne reste plus grand-chose), mais en faisant intervenir le concept d'avantages de taux : les avantages de taux résultant de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire consistent donc en une estimation théorique et fragile d'une dépense fictive qui aurait pu être … ! Cette pratique permet au Compte du Logement de majorer de l'ordre d'1 Md d'€ les aides à l'investissement locatif social et aux accédants à la propriété : ce qui n'est guère négligeable. De même, l'évaluation des aides personnelles au logement sont « complétées » par d'autres prestations pas toujours marginales : les subventions de l'Action Logement à la mobilité, les aides des fonds de solidarité logement, les subventions d'Action Logement, les tarifs sociaux de l'énergie … Au total, les 39.6 Mds d'€ de 2018 tels qu'estimés par le Compte du Logement doivent être réduits de plus d'1.5 Md d'€ : et l'effort consenti en 2018 est plus proche de 1.59 % que de 1.7 %.
On remarquera, sans entrer dans le détail, que le chiffrage des prélèvements largement repris depuis quelques mois mélange aussi un peu tout. Comme par exemple la TVA pesant sur les consommations associées au service du logement (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables…) ou des taxes pesant sur certains produits comme les taxes sur l'énergie, sur l'eau ou sur les contrats d'assurances : alors que beaucoup pensent peut-être qu'il s'agissait d'impôts ou de taxes venant freiner les investissements immobiliers …

Le logement participatif par Daniel JAUNAS, Président du Conseil d'Orientation et de Surveillance du Collectif d'Animation de l'Habitat participatif Ile-de-France (CAHP-IDF)

L'Habitat Participatif est un nom qui a été officialisé en novembre 2010, lors de nos premières rencontres nationales qui se sont déroulées à Strasbourg, issues du rapprochement des différents mouvements régionaux et qui générèrent le réseau des collectivités s'investissant pour son développement.

C'est un nom de compromis, rassemblant à la fois les modalités utopiques de l'habitat, du familistère de Guise , fondé sur une vision d'un habitat favorisant les rencontres et la vie culturelle, puis des Cités-Jardins, coopératives du début du XXe siècle ouvrant l'air libre et une vie saine aux classes populaires, puis le mouvement des Castors, fondés sur l'association libre des ouvriers pour reconstruire leurs quartiers détruits par les bombardements anglais, et enfin l'habitat groupé, qui s'est développé après mai 68 à la fois comme produit (la vie en commun) et comme négation (le respect de la famille et la vie urbaine) des communautés de l'Ardèche ou de la Haute Provence. On rassemble également sous cette appellation le « co-housing » (puisqu'il faut bien se rattacher à une terminologie anglo-saxonne) ou l'habitat coopératif inspiré du modèle helvétique.

Trois éléments caractérisent cet habitat : le collectif d'habitants se forme avant la construction de l'habitat, il en définit collectivement les contours et précise

les espaces partagés, et il s'organise sur un mode de gestion fondé en général sur le consentement. Trois aspirations fortes le caractérise aujourd'hui : la recherche d'une convivialité fondée sur un mélange des générations, des cultures et des niveaux sociaux, la volonté d'une responsabilité écologique, tant sur la conception de l'habitat que sur le mode de vie de ses habitants, et la solidarité avec son environnement social, générant des services souvent ouverts au voisinage et s'inscrivant dans l'économie sociale et solidaire.

Notre association, issue au départ du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré des années 70, s'est constituée à la fois pour revivifier les principes qui font le bon-vivre dans les habitats groupés, et pour organiser la solidarité avec les nouveaux voisins porteurs de projets d'habitat. Nous avons donc mis en place à la fois des initiatives d'animation pour les habitats en place et des dispositifs de formation pour les collectifs d'habitants qui se mettaient spontanément en place, profitant notamment de l'importante communication dont l'habitat participatif a pu bénéficier durant le mandat des deux ministres écologistes du logement, Cécile Duflot et Emmanuelle Cosse.

Très vite cependant, les limites apparurent : la construction se trouvait enserré dans un nombre de plus en plus complexe de règles et dans un univers trop spéculatif pour éviter aux groupes de se passer de l'aide de professionnels (Assistants à Maîtrise d'Ouvrage ou d'Usage). Les groupes se créant spontanément dépassaient difficilement le nombre de 15 logements, ce qui écartait la possibilité de faire de l'habitat participatif aux coûts sociaux, les candidats à l'habitat bénéficiant rarement de revenus abondants. Alors que l'idée se développait et influençait quelques bailleurs sociaux et quelques promoteurs, il devenait important de « massifier » l'échelle dans laquelle nous pouvions travailler.

Nous avons donc transformé notre association en coopérative d'intérêt collectif, pour pouvoir réserver des terrains auprès des collectivités et des opérateurs immobiliers, et recruter des futurs voisins, les former à l'esprit de l'habitat participatif et transformer ainsi de simples citoyens en recherche d'une solution de logement en acteurs pour transformer l'immobilier d'une affaire individuelle ou familiale en une affaire dans laquelle l'esprit collectif s'exprime. Bien évidemment, nous avons pu ainsi lancer cinq projets, qui se trouvent à diverses étapes de mise en œuvre. Nous devons à ce propos remercier notamment la fondation de l'Abbé Pierre (solifap) pour le soutien financier qu'elle nous a apporté pour cette transformation statutaire, qui a largement mobilisé le dernier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018.

Nous avons donc commencé à mettre en place l'embryon d'une équipe de professionnels (communication, urbanisme, économie sociale et solidaire…) chargée d'organiser la mise en place de nouveaux collectifs d'habitants, de former ces habitants à des modalités de discussion et de débats orientés toujours sur la recherche du consensus autour du projet commun, tout en ne masquant pas la grande diversité des personnalités qui s'impliquent dans ces projets, chacun allant dans une direction qui est nécessairement individuelle. Une série de points sont ainsi traités à travers quatre axes permettant de définir le projet de vie collectif, le programme de l'immeuble à construire, le montage financier du projet, et la gouvernance de l'ensemble.

En matière de projet de vie collectif, il importe que chaque participant (sous forme individuelle et dans le cadre de son ménage) exprime les valeurs qui fondent ses choix et travailler ensuite pour montrer qu'il y a une réelle convergence autour de certains de points et l'expression de points de vue plus individuels à respecter, sur cette base, examiner quelles sont les propositions d'équipements à mettre en commun, en définissant des priorités, des usages, des objectifs et en prenant en compte les coûts, mesurer les points de solidarité qu'on peut d'ores et déjà envisager, et mesurer la volonté de partage que le collectif est prêt à offrir à ses voisins, dans le quartier.

La question du programme se travaille de manière plus approfondie au niveau de chacun des foyers. Chaque famille pourra ainsi choisir le type de logement vers lequel elle tend, valider la nature des espaces partagés, imaginer ses goûts en matière d'architecture, à partir d'exemples proposés par les professionnels, exprimer ses exigences en termes d'environnement. Enfin, la question de la gestion est également traitée sous cet angle, dans le cadre d'une mise en commun de la somme des desiderata rassemblés.

En matière financière, c'est également un travail d'introspection de chacun des membres du groupe qu'il s'agira de susciter et d'accompagner. Il nous faut, dans une situation de confiance, être capables de nous substituer aux demandes du banquier, et donc veiller à ce que la rigueur soit la plus complète, et mesurer ainsi le montant des emprunts auxquels chacun pourra avoir droit. Le financement des parties communes doit donc être interrogé, parce qu'il ne peut pas forcément entrer dans le cadre du financement individuel du lot commun. Enfin la question des garanties, y compris réciproques, est incluse dans ce point.

Le dernier point qui sera abordé est la question de la modalité de la gouvernance commune. Un point crucial de l'habitat participatif est qu'il s'est développé en réaction à la copropriété, dont chacun connaît les tendances naturelles à regrouper les copropriétaires en clans pouvant devenir progressivement de plus en plus fermés. Au contraire, l'habitat participatif recherche en permanence l'unanimité dans la prise de décision, à travers des règles telles que le consentement, la recherche de compromis. Au-delà ce cet aspect, il est nécessaire de travailler des règles de vie communes sous une forme plus ouverte que le règlement de copropriété, faire réfléchir chacun à son positionnement patrimonial et enfin décider du statut qui correspondra le mieux aux réalités du groupe pour faire face à ses responsabilités de maître d'ouvrage.

Au-delà du patient travail de mise en place de projets d'habitats participatifs, point sur lequel nous opérons à

la fois en partenariat et en concurrence avec d'autres organismes (en Ile de France, des acteurs issus de la promotion, de la promotion sociale ou de l'architecture), nous continuons de mener un travail de soutien aux immeubles habités, car les points clés de l'habitat participatif ne sont jamais définitivement acquis. En outre, de légitimes aspirations à la mise en œuvre de politiques d'habitat plus convivial s'expriment dans les quartiers. Nous pensons qu'il est de notre devoir de les soutenir et de les encourager.

C'est ainsi que, d'une manière générale, notre organisme régional s'est plus nettement positionné que les autres pour l'accessibilité pour tous du logement social. Ce fait s'explique, au-delà des sensibilités de ses fondateurs, par le niveau très élevé du prix du foncier dans la région capitale. Certains se sont orientés vers le développement de l'habitat participatif locatif social. Malgré un projet ancien à Montreuil, aucune expérience de ce type n'a vu le jour en Ile de France. Les règles d'attribution sont difficiles à dépasser.

Pour autant, nous devons citer le dernier immeuble qui vient d'être livré, à l'Île Saint-Denis, à la rentrée de septembre. Il a la caractéristique d'avoir été au départ prévu comme un immeuble d'une trentaine de logements (c'est la norme économique qui convient) avec d'une part un habitat participatif de 15 logements et un habitat locatif HLM de 15 autres logements. La volonté des futurs propriétaires et la bonne volonté du bailleur social a finalement permis de mettre en place une pré-commission d'attribution des logements, permettant d'associer pleinement les futurs locataires et de mixer l'immeuble entre les deux modalités d'habitat que sont la location et la propriété. C'est une expérience que nous suivons avec beaucoup d'attention. Elle pourrait servir de modèle.

Pour notre part, devant la difficulté de mettre en œuvre un habitat participatif en locatif social, nous avons adopté le principe de la SCI APP (société civile immobilière d'accession progressive à la propriété), développé à partir d'un modèle mis en place par Mme Boutin pour faciliter la transformation des locataires en propriétaires par une équipe toulousaine (Faire Ville) alliée à plusieurs coopératives HLM du Sud-Ouest (les Chalets, le Comité Ouvrier du Logement…). C'est une expérience que nous réalisons avec la ville du Kremlin Bicêtre et son bailleur social.

Le principe de la SCIAPP est de construire des immeubles dans lesquels sont répartis des logements en accession classique à la propriété, et des logements qui voient, au fil du temps, leur statut évoluer du locatif vers la propriété, sur des durées comparables à celles des prêts de financement de l'habitat social, soit 40 à 50 ans. Les occupants de ces logements, qui n'ont qu'un apport personnel symbolique à fournir lors du lancement du projet, paient un loyer de type HLM, surenchéri d'un montant équivalent à 20% de ce loyer pour progressivement, devenir, au bout de vingt ans propriétaire de 50 % de leur appartement, pour être totalement propriétaire 20 ans plus tard. Avec évidemment toutes les possibilités ouvertes de cession en cours de parcours. Ce système permet ainsi une appropriation comparable du logement par les occupants, sans obérer leurs capacités financières.

Nous espérons également initier en Ile de France un projet de coopérative d'habitat, qui permet d'offrir une forme très démocratique et militante d'habitat, intermédiaire entre la propriété et la location, puisque les habitants sont propriétaires pour moitié de leur bailleur, l'autre moitié étant entre les mains de financeurs institutionnels. Cette modalité, à la fois inspirée des coopératives d'avant la loi Chalandon de 1971, et de l'évolution helvétique des coopératives traditionnelles vers des formes d'habitat participatif et écologique, se met en place avec la difficulté que connaissent nécessairement toutes les innovations influant sur le droit de propriété.

Nous avons également développé en Ile de France des partenariats avec les MOI (maitrises d'ouvrages d'insertion), l'habitat participatif et sa composante solidaire et conviviale étant une modalité d'habitat beaucoup plus sécurisante que la moyenne. En outre, le fait d'introduire dans des habitats participatifs – dont la population est extrêmement stable, signe de l'attachement des habitants au collectif – des habitats d'insertion permet de confronter nos populations à des situations plus complexes, ainsi qu'à des changements réguliers de voisinage… Il est encore trop tôt pour en faire le bilan, mais ce point mériterait d'être observé à l'avenir.

Dans le même esprit, notre organisme a mené récemment une étude sur l'apport de l'habitat participatif dans les quartiers politique de la ville. C'est une idée élaborée depuis plusieurs années qui commence aujourd'hui à voir des réalisations achevées, telle que l'immeuble livré en début d'été au tristement célèbre quartier Balzac à Vitry. L'introduction d'un immeuble d'habitat participatif permet d'apporter au quartier une petite bouffée d'autonomie et d'initiative qu'il va falloir protéger et développer.

Malgré de nombreuses difficultés, tant juridiques que financières (l'innovation n'est pas chose facile en France), notre projet vise progressivement à mettre en place des associations territoriales de bénévoles visant à développer les rencontres entre habitants, l'échange d'expérience, et la construction d'une identité commune, et à rassembler dans notre sociétariat tous les professionnels qui contribuent chacun, avec leurs approches spécifiques, au renforcement la diversité de l'habitat participatif.

Que celles et ceux qui pensent utile de nous aider à renforcer notre action nous contactent pour que l'habitat participatif puisse un jour atteindre le UN POUR CENT des livraisons de logement, afin de nous permettre de fixer des objectifs un peu plus ambitieux pour la suite !

(*) En France, il y a aujourd'hui environ deux cents projets qui verront le jour dans les années à venir, et s'ajouteront aux 150 déjà habités, avant que de nouveaux projets voient le jour. En Île de France, nous atteignons aujourd'hui la trentaine d'immeubles réalisés (entre 6 et 30 logements chacun) et une vingtaine de projets sont suffisamment avancés pour aller jusqu'au bout du processus…

(**) www.habitat-participatif-idf.org

ActionLogement

Le dispositif de financement Action Cœur de Ville d'Action Logement Levier du regain d'attractivité des cœurs de ville moyennes

Une offre nouvelle

Aux côtés de l'Etat, Action Logement intervient sur le volet immobilier du programme « Action Cœur de Ville » afin de développer une offre nouvelle et attractive de logements en partenariat étroit avec les collectivités locales.

Ainsi, 1,5 milliard d'euros va être mobilisé sur cinq ans pour financer des opérations locatives ou d'accession sociale à la propriété, considérées comme stratégiques dans le projet de revitalisation porté par les élus locaux.

Un financement nouveau à destination d'opérateurs multiples (social, intermédiaire et privé)

Les opérations financées par Action Logement vont permettre de remettre sur le marché des immeubles entiers de logements dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers, de transformation de locaux en logements, d'opérations de démolition-reconstruction, de construction d'immeubles neufs dans des « dents creuses » et d'opérations de réhabilitation d'immeubles entiers du parc privé.

Elles peuvent être portées par des opérateurs de logement social et intermédiaire ou des investisseurs privés.

Pour des produits de logements variés, et des projets attractifs et qualitatifs

Afin de favoriser la mixité sociale et l'attractivité des centres-villes, les logements financés présentent une grande diversité : logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, logements locatifs privés conventionnés, logements locatifs libres et accession sociale à la propriété sécurisée.

Avec possibilité de mix prêt et subvention

Action Logement finance ces opérations grâce à un mix de prêts et de subventions, qui peut aller jusqu'à 1 000 €/m² de surface habitable. La part de subvention attribuée est fonction de l'équilibre financier de chacune des opérations financées.

Les délégations régionales d'Action Logement sont chargées de la mise en œuvre de ce programme en partenariat avec les acteurs des territoires.

1re inauguration d'un programme ACV à Moulins : photo avant/après. Opération rue Diderot - Moulins (bailleur Evolea).

Afin de pouvoir vous adresser la lettre de l'ACMIL par email, je vous remercie de nous indiquer votre adresse email ainsi que celle de contacts qui souhaiteraient la recevoir à :

secretariat.general@mutlog.fr

Nom : .....

Prénom : .....

Nom entité : .....

Fonction : .....

Email ..... @ .....

« A CHACUN SON LOGEMENT ! »
COMMENT FAIRE COHABITER LES GENERATIONS ?

Sous la direction de
Jacky BONTEMS, Aude de CASTET et Luc de SEIGNEURENS

« A.I.M.E.R. » (*), une résidence bigénérationnelle réalisée à Limoges par l'ACMIL et MUTLOG avec le soutien de la ville, c'est un beau projet qui est enfin réalisé : répondre aux besoins nés du vieillissement lorsqu'ils cohabitent avec ceux de jeunes à la recherche d'un logement.

Et c'est autour de cette idée généreuse, fidèle aux traditions de l'économie sociale et solidaire, que des décideurs des milieux professionnels et associatifs, des spécialistes universitaires, du monde de l'entreprise ou de l'action sociale ont souhaité faire partager leur expérience, leur expertise et leur savoir.

Car tous s'accordent sur un point, il faut maintenant relever le défi de l'avenir face aux enjeux du vieillissement de la population et à la lancinante question du logement des jeunes et passer de l'expérimentation à celui d'un engagement à large échelle.

Loin d'apporter des solutions définitives, cet ouvrage propose une réflexion partagée et, pourquoi pas, des pistes d'actions à développer.

*A.I.M.E.R. = Aînés. Infirmiers. Médecins. Etudiants. Résidence.

Bon de Commande

75 Quai de la Seine - 75940 PARIS Cedex 19
Tél. : 01.44.89.61.42 - **secretariat.general@mutlog.fr**

Nom : .....

Prénom : .....

Email : .....

Adresse de facturation :	Adresse de livraison (si différente) :

Prix unitaire TTC : 10 € Frais de port offert pour l'achat d'1 livre.
Frais de port de 3.40 € par livre supplémentaire.

Quantité	Prix unitaire TTC	Total
		Frais de port :
		Total à régler :